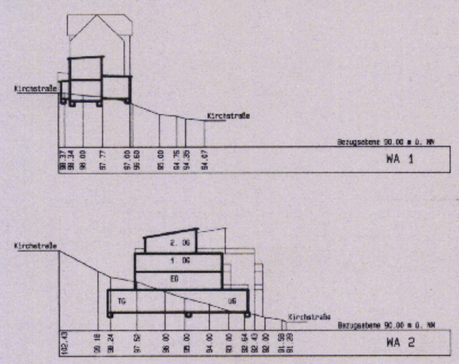
Nr. 71 Ortssiefen / obere Kirchstr.

Schemaschnitte



Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

Schutzmaßnahmen

Folgende unter 1- 15 dargestellten Bäume sind gemäß § 9 (1) 25b BauGB zu erhalten und gärtnerisch zu gestalten.

Nr	Art	Stammumf. (m)	Kronen ø (m)
3	Roßkastanie	1.00	8.0
4	Platane	2.20	12.0
5	Bergahorn	0.90	7.0
6	Bergahorn	1.50	10.0
7	Rotbuche	2.30	13.0
9	Rotbuche	2.10	10.0
10	Rotbuche	1.60	10.0

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Dachterrassen sind zu begrünen.

Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

1. Sträucher sind als freiwachsende Hecke gemäß § 9 (1) 25 a BauGB als mehrreihige, höhengestaffelte Strauchpflanzung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzupflanzen.
2. Sträucher zur Unterpflanzung des Baumbestandes gemäß § 9 (1) 25a BauGB mit einer höhengestaffelten Pflanzung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen sind anzupflanzen.
3. Die unbebaute Grundstücksfläche außerhalb weiterer geplanten Festsetzungen durch den Bebauungsplan ist zukünftig als Garten bzw Außenanlage zu nutzen.
4. Die erdüberdeckte Tiefgarage ist mit Sträuchern, Stauden und Bodendeckern gärtnerisch zu bepflanzen.
5. Entlang der Kirchstraße sind klein- und mittelkronige Bäume gemäß § 9 (1) 25a BauGB laut landschaftspflegerischem Begleitplan zu pflanzen.

Gehölzliste:

Bäume

Kleinkronig: Kugelahorn (Acer platanoides globosum), Hahnen- Dorn (Crataegus crus- galli), Pflaumen- Dorn (Crataegus prunifolia), Kugel- Akazie (Robinia pseudoacacia) Umbraculifera

Mittelkronig: Feld- Ahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), ', Mehlbeere (sorbus arie 'Magnifica'), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)

Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hartriegel (Cornus sanguineum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Johannisbeere (Ribes alpinum), Hundsrose (Rosa canina), Büschelrose (Rosa multiflora), Weinrose (Rosa rubiginosa), Schneeball (Viburnum opulus)

Das Untergeschoß und die Tiefgarage werden nicht auf die Vollgeschossigkeit angerechnet.

II. Festsetzungen gemäß Landesbauordnung (BauO NW)

Aussenfassaden

Es sind überwiegend weisse Putzfassaden, mit einzelnen Flächen sowie Sockelbereichen ist zulässig

Dacheindeckungen

z. B. Zinkblech, extensiv begrünter Dächer, steile Dächer mit Pfannendeckung, Farbe grauanthrazit

BESTAND
Gebäude und Signaturen

- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- Böschung
- Höhenlinie
- Kanaldeckel
- vorhandenen Kanal

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 1-11 BauNVO)

- WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)
- WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- SO Sondergebiete,die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- SO ZWO Beschränkung der Zahl der Wohnungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse :
- II als Höchstmaß
- II/IV als Mindest- und Höchstmaß
- (II) zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,7) Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 3,0 Baumassenzahl (BMZ)

Höhe baulicher Anlagen
- in ..... m über einem Bezugspunkt

als Höchstmaß
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- ≤ gleich oder kleiner
- ≥ gleich oder größer

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22,23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise , wie

Bei Garagenhöfen ist neben der geschlossenen Bauweise eine seitige Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken zulässig.

- Baulinie
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksflächen
- nicht Überbaubare Grundstücksflächen

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- F Feuerwehr

- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSER - WIRTSCHAFT; DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasser - wirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R Regenrückhaltebecken
- Ü Überschwemmungsgebiet

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- i Fußgängerbereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- F Fußweg
- R Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Bahnanlagen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN,FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

- Flächen für Ver- und Entsorgungs- anlagen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPT- ABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- Oberirdisch / Unterirdisch
- W Wasserleitung
- G Gasleitung
- A Abwasserleitung

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN,ABGRABUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Dauerkleingarten
- Spielplatz Kategorie A,B,C*
- Friedhof

PLANUNGEN,NUTZUNGSREGELUNGEN,MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)
  - Bäume
  - Sträucher
  - sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) BauGB)
  - Bäume
  - Sträucher
  - sonstige Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- St Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- Sp Spielplatz
- Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- bei schmalen Flächen

Gehrecht zugunsten der Fahrrecht zugunsten der Leitungsrecht zugunsten der
- a Anlieger
- b Ver- u. Entsorgungsträger
- c Allgemeinheit

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,z.B. von Baugebieten,oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §§ 1 Abs.4 §§ 16 Abs.5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen/Schutzflächen,die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10/24 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs.5 Nr.1 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs.6 BauGB und Wasserflächen)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs.6 BauGB)
- L Landschaftsschutzgebiet
- D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles),die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale),die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- W Wasserschutzgebiet
- N Naturschutzgebiet

HINWEISENDE DARSTELLUNG
(keine Festsetzungen)

1. Die Unterteilung der Straßenflächen
2. Die geplanten Grundstücksgrenzen
3. Die innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen geplanten Gebäude

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 81 BauNWO in Verbindung mit § 9(4) BauGB)

Dachneigung : z.B.

0 < 20°	flacher als	FD	Flachdach
0 > 20°	steiler als	SD (A)	Satteldach
0 20°/48°	Mindest-/ Höchstgrenze	WD	Walmdach
		PD	Pultdach

- Firstrichtung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 ,zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.1997 (BGBl. I S.2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der derzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) v. 7.03.1995 (GV NW S.218/SGV NW 232) in der derzeit geltenden Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S 886/SGV NW 2033) in der derzeit geltenden Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 von 22.01.1991)

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand - 15.10.99 - wird als richtig bescheinigt.

Dipl.-Ing. R. Kost Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Leichlingen, den 15.10.99

ARCHITEKTIN A 20507

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) durch Beschluß des Rates der Stadt Leichlingen vom 16.12.1997 17.06.1998 aufgestellt worden.

Leichlingen, den 12.01.2000

Der Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß des Rates vom 16.12.1997 17.06.1998 wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 23.12.2000 29.10.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Leichlingen, den 12.01.2000

Der Bürgermeister
I.A.
Technn. Dezernent

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.12.1998 erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 15.12.1998

Leichlingen, den 12.01.2000

Der Bürgermeister
I.A.
Techn. Dezernent

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.01.2000 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 18.01.2000 bis 18.02.2000 öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den 19. APR. 2000

Der Bürgermeister
I.A.
Technischer Dezernent

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 475) am 13.04.2000 als Satzung beschlossen.

Leichlingen, den 23. MAI 2000

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am ..... genehmigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom .....
Az. .....
Köln, den.....

Bezirksregierung

Gemäß § 12 (3) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ist der Satzungsbeschluss am 12.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leichlingen, den 23. MAI 2000

Der Bürgermeister
Technischer Dezernent

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft .....
und, soweit vom Planbereich erfaßt, die entsprechenden Teile des :
.....

Leichlingen, den .....

Der Bürgermeister

Übersichtsplan M. 1: 5000

STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. 71

Gebiet: Ortssiefen/ Obere Kirchstraße

Maßstab 1 : 500

Gemarkung: Leichlingen **Flur :** 1 u. 75